

NORMAS GENERALES DE CONVIVENCIA VECINAL

La vida en comunidad requiere la existencia de una normativa aún más específica que la contenida en la ley de copropiedad inmobiliaria y su reglamento y es por esta razón, que la ley N° 19.537 no solo permite, exige la **dictación de un Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria**. El presente reglamento interno tiene por finalidad señalar en forma explícita las normas de conducta y actuaciones comunitarias de los residentes del Condominio Edificio Espacio Santa Rosa a fin de lograr una armónica convivencia. Esta normativa adquiere el carácter de obligatoria, a contar del 01 de Noviembre de 2018, y mantendrá su vigencia mientras la asamblea o el propio comité no la modifique o revoque. Sus indicaciones son imperativas, tanto para los copropietarios como para los arrendatarios y usuarios a cualquier título de las unidades de este condominio. Cabe recordar que, de acuerdo a la ley, el propietario de una unidad que cede el uso y goce de esta, a título gratuito u oneroso, responderá solidariamente con el respectivo usuario, del cumplimiento de las obligaciones, como el pago de los gastos comunes, y de las sanciones establecidas.

Las infracciones, y desacatos de sus preceptos, podrán significar la aplicación de las sanciones que señala la ley y el reglamento de copropiedad, como también la denuncia ante el Juez de Policía Local o la autoridad del organismo correspondiente.
El presente Reglamento se ha aprobado en virtud **del REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO ESPACIO SANTA ROSA** de fecha 30/05/2018 protocolizado ante el Notario de Santiago de la Primera Notaria de Santiago Hernán Cuadra Gazmuri bajo el Repertorio N° 10.300/2018 e inscrito en el CBR con Repertorio Número 90535 del año 2018 del Registro de Hipotecas y Gravámenes. el que faculta, junto a la Ley 19.537, de Copropiedad Inmobiliaria al Comité de Administración para dictar normas que regulen la convivencia entre vecinos.

I. DISPOSICIONES GENERALES DE CONVIVENCIA

1. OBLIGACIONES ADMINISTRATIVAS DEL PROPIETARIO, ARRENDATARIO o RESIDENTE DE LAS UNIDADES

a) El propietario deberá comunicar oportunamente a la administración tanto sus datos personales como cualquier cambio de su lugar de residencia, llenando el formulario de registro de propietarios y usuarios. De acuerdo a la ley, si no lo hiciere, se entenderá que su lugar oficial de residencia es en la respectiva unidad de que es propietario en este condominio. También será su obligación informar de las modificaciones que se generen en la propiedad o dominio de su inmueble. Igualmente, alertará toda vez que se produzca un cambio del usuario titular de su unidad, indicando los antecedentes básicos de su identificación, número de cédula de identidad, dirección comercial, teléfonos, correo electrónico, etc.

b) En caso de alquilar su propiedad, deberá establecer en el correspondiente contrato de arrendamiento la obligación de cumplir con todas las normas legales, el reglamento de



copropiedad y los reglamentos internos del condominio. Para tal efecto, deberá también hacer entrega al nuevo residente de una copia de los reglamentos antes señalados en el momento de firmar el contrato.

c) El propietario deberá cuidar de no arrendar, subarrendar o ceder el uso de su unidad o recintos de ella a personas de notoria mala conducta y deberá atender, y actuar en consecuencia, ante los reclamos fundados por escrito de parte del Comité y de la Administración cuando correspondan al comportamiento del o los ocupantes de su unidad.

d) Sin perjuicio del convenio o contrato que pueda establecer con un tercero, el propietario es el responsable ante la comunidad y la ley del pago oportuno de los gastos comunes ordinarios y extraordinarios, como también las cuotas del fondo de operaciones, fondo de reserva, seguros y por cualquier otro concepto que se establezca de conformidad a la ley. El hecho de que la unidad permanezca desocupada, no exime, en caso alguno, al propietario de la obligación de pagar estos gastos. Esta obligación deberá cumplirse hasta quince días corridos después de entregado el Aviso de Cobro correspondiente, o emisión del gasto común del mes anterior, y su infracción podrá significar la aplicación de multas e intereses legales (máximo interés bancario) y/o el corte del suministro eléctrico de su unidad al completarse una deuda de tres o más cuotas de gastos comunes impagos, además podrá iniciarse la demanda ejecutiva pertinente. **Una vez aplicada la sanción, para obtener el retorno del suministro deberá liquidarse la totalidad de la deuda. Se publicarán y exhibirán, como estime conveniente, el listado de los deudores morosos. Los deudores morosos de gastos comunes no podrán participar tomando acuerdos de asamblea ni ser electos miembros del Comité de Administración. Aquellos residentes morosos o deudores de gastos comunes, no tendrán derecho a hacer uso de los espacios comunes del condominio.**

e) El propietario debe asistir personalmente, o debidamente representado mediante un poder simple, a las reuniones de asamblea, sean estas ordinarias o extraordinarias. Cuando quien lo represente sea su cónyuge, no será necesario el requisito del poder aludido. Los acuerdos tomados legalmente en sus sesiones serán obligatorios para todos los propietarios aunque no hayan asistido ni contribuido con su voto favorable.

f) Es de responsabilidad del propietario el mantenimiento de todos los elementos que se encuentren en el interior de su unidad, sean estos muros, tabiques, pisos, cielos, puertas, ventanas, balcones, etc., así como también las instalaciones y artefactos sanitarios, eléctricos, de gas y alcantarillado, hasta los empalmes con la red general del condominio. Los daños causados a otras unidades serán de su costo y responsabilidad. Los medidores de agua potable, electricidad y gas son también bienes particulares y por lo tanto se someten al mismo tratamiento. La ejecución de trabajos de reparaciones o de alteraciones de los elementos antes mencionados que directa o indirectamente puedan afectar a otras unidades o a bienes de dominio común, requerirá previamente de la aprobación y coordinación de la administración para su ejecución.

g) El propietario que entregue en arriendo su departamento deberá entregar a la administración una copia del contrato de arriendo para que sea registrado y se establezcan los responsables de dicha unidad a contar de esa fecha. Esta obligación se extiende también al arrendatario o tenedor del inmueble quien deberá comunicar a Administración, para su debido registro, el o los nombres de cualquier nuevo residente, temporal o permanente.

h) Las normas sobre comportamiento y adecuado uso de las unidades y espacios comunes son aplicables tanto a propietarios como arrendatarios, subarrendatarios, o meros tenedores de la vivienda y serán responsables de los daños o infracciones al presente reglamento que cometan sus VISITAS.



2. DEL USO DE LAS UNIDADES

- Todo ocupante, a cualquier título, usará su unidad según el destino que a su naturaleza corresponda, es decir, como habitación. Por lo que queda expresamente prohibido emplearlo para otros fines. Así no estará permitido destinar su departamento para oficinas, talleres, locales de venta o de atención de público apart hotel; como tampoco su bodega para habitación o su estacionamiento para bodega, etc.

- Los residentes deberán dar cumplimiento a lo normado por el Reglamento de Copropiedad de Espacio Santa Rosa en el sentido de guardar y respetar la estética del edificio, por lo que las cortinas de los departamentos deben ser de color blanco o crudo, excluyéndose cualquier otro color que desentone con la armonía de ambas torres.

- No podrá colgarse ropa desde las ventanas, usándolas como tendederos, ni en las barandillas de los balcones. **En dichos balcones no podrán realizarse actividades que puedan ocasionar molestias a los vecinos como barbacoas, asados o uso de parrillas eléctricas o a carbón**.

- En el interior de las unidades no se podrán ejecutar actos que comprometan la seguridad, solidez, salubridad y estética del condominio, ni mantener, aunque sea transitoriamente, materias peligrosas, sean éstas infectadas, mal oliente, inflamable o explosivo.

- No podrán hacerse transformaciones interiores que interfieran el funcionamiento o comprometan los bienes comunes o que afecten las fachadas, sin contar con los antecedentes técnicos y los permisos correspondientes de la comunidad, de la administración y de la Dirección de Obras Municipales, según sea el caso.

- No se podrá colocar por parte de los residentes, en fachadas, en otros elementos comunes ni en ventanas objetos, publicidad o letreros de cualquier tipo que alteren el ornato o estética, o que comprometan a la comunidad con algún producto o ideología. Está prohibido la instalación en ventanas, terrazas o balcones de lonas, plásticos o materiales de cualquier índole que no haya sido consultado en el diseño original aprobado por la Dirección de Obras Municipales. También, está prohibido la instalación de antenas parabólicas o de otro tipo de transmisión o captación de ondas VHF o UHF de televisión común o televisión por cable en las fachadas del edificio. Cerrar las terrazas de los departamentos ni usarlas para guardar artefactos o elementos ajenos a la función propias de las terrazas, quedará como excepción la instalación de mallas de seguridad. No se podrá colocar techumbres, cierros o cercar los espacios abiertos destinados a los estacionamientos.

- Fumar en los baños con conductos de ventilación puede provocar que el humo suba por los ductos hacia los pisos superiores e ingrese a los departamentos, lo que podría derivar en una reclamación por malos olores y eventualmente ser multados.

- Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila sin causar molestias, ruidos, malos olores u otro tipo de incomodidades a los demás usuarios; ni emplearlas en objetos contrarios a la moral y las buenas costumbres. No podrán realizarse arreglos, trabajos, actividades o celebraciones ni accionar aparatos o instrumentos que provoquen ruidos molestos durante los horarios de descanso que se indican a continuación:



2.1 Horario de trabajos al interior de las unidades:

Se entiende por trabajos al interior de las unidades, todo actividad de adaptación de la misma para los fines habitacionales de los residentes de la misma, así como los trabajos de reparación, mantenimiento, limpieza o instalaciones de equipos o muebles.

Los horarios de trabajos, en consonancia con el Decreto 38 del Ministerio del Medio Ambiente, vigente desde el año 2011 será el siguiente:

- De lunes a viernes desde las 9:00 hasta las 20:00 horas
- Sábado desde las 09:00 hasta las 14:00 horas
- Días Domingo y festivos está estrictamente prohibido realizar labores de trabajos al interior de las unidades que puedan perturbar la tranquilidad de la comunidad.
-

El residente deberá dejar aviso en conserjería de los horarios y días en que tales trabajos se realizarán a fin de coordinar información con los residentes que la requieran para que a su vez éstos puedan organizarse en las tareas propias.

Nota: se debe evitar el desplazamiento de muebles en horarios de descanso (después de las 22:00) y se recomienda el uso "topes de goma o alfombra" en las patas, lo anterior para evitar ruidos molestos en los departamento inferiores.

2.1 Horario ruidos molestos al interior de las unidades: (música, fiestas, juegos, etc).

En consideración al Reglamento de Copropiedad que faculta al Comité de Administración para imponer multas que sancionen las conductas que generen molestias a los residentes, se considerará RUIDO MOLESTO todo aquel ruido, cualquiera sea la hora del día en que se produzca, que genere intranquilidad, molestia e impida el normal desenvolvimiento de las actividades cotidianas o el descanso de las personas y que afecte su bienestar. Los conserjes podrán, solicitar que estos ruidos cesen, dejando constancia en el libro de novedades de cualquier reclamo sobre los mismos, e informarán a Administración para que esta imponga sanciones desde amonestaciones a multas de hasta $50.000.

El Comité de Administración, en todo caso, podrá mediar entre los vecinos que se consideren afectados por ruidos y que de acuerdo a valoraciones objetivas afecten el bienestar de las personas.

Los ruidos al interior de los departamentos cualquiera sea su origen, que ocasionen molestias a los demás vecinos deberán cesar inmediatamente si se producen después de las 22 hrs. de domingo a jueves o 00:00 hrs. los viernes y sábados. El incumplimiento de este horario será sancionado directamente por los conserjes con multas hasta $50.000



2.2 Procedimiento sancionatorio en caso de mal uso de las unidades

Los conserjes, mayordomo o administrador, comunicará en forma verbal o por medio de los citófonos de cada unidad, la transgresión o falta a las normas sobre uso de las unidades que se estén cometiendo con el fin de evitar que estas persistan. Dicho aviso serán de cortesía y se realizará solo si desde conserjería se dispone de los medios físicos o humanos para hacerlo. De no cesar en forma inmediata, conserjes, mayordomo o administrador podrán cursar la correspondiente multa por escrito. Esta multa será notificada al infractor para que en el plazo que media entre los hechos y el cierre del proceso de cálculo del gasto común del mes correspondiente, se realicen los descargos correspondientes por el presunto infractor.
Si como consecuencia de estos procedimiento el personal aludido sufriera agresiones, insultos o vejámenes, serán considerada una falta gravísima y dará opción a que se apliquen las multas en el grado máximo.

3. DEL USO DE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN

Los bienes comunes se usarán en forma ordenada y tranquila, según el destino que a su naturaleza corresponda y sin perjuicio del uso legítimo de los demás. No se podrán realizar actos que atenten contra la moral y las buenas costumbres o que comprometan la seguridad de la comunidad. En general el uso de cualquier espacio común se ajustará a las siguientes normas:

LAVANDERIA, QUINCHOS PARRILLAS, SALA DE EVENTOS, GIMNASIOS:

- En caso de uso de lavanderías, quinchos-parrillas, piscinas, salones eventos o sala gourmet y gimnasios solo se podrá reservar un recinto a la vez, y que corresponda a la torre que habita el residente principal no pudiendo reservarse ni usarse espacios comunes de la torre contigua como opción.
- Está estrictamente prohibido el consumo de bebidas alcohólicas o de sustancias estupefacientes incluyendo marihuana, en las áreas comunes del condominio.
- Queda estrictamente prohibido fumar en las dependencias interiores del edificio (pasillos comunes, escaleras, gimnasio, club house, piscina y sala de juegos).
- Está prohibido mantener en los espacios comunes y en el interior de los vehículos estacionados dentro del condominio, aunque sea transitoriamente, materias peligrosas, sean éstas infectadas, mal oliente o inflamable.
- Queda estrictamente prohibido el uso de altavoces o música en los espacios comunes como GIMNASIOS, PASILLOS, PATIOS INTERIORES, ESTACIONAMIENTOS, CONSERJERÏAS, ASCENSORES y ZONA EXTERIOR A LOS ACCESOS.

PATIOS, PASILLOS, SALAS DE ESTAR, TERRAZAS, ESCALERAS DE EMERGENCIA, JARDINES

- Los padres serán responsables de los juegos que sus hijos realicen en sectores comunes debiendo velar por su seguridad y por el cuidado de estos bienes. De la misma manera lo serán los propietarios de animales sobre los destrozos y molestias que estos causen en dichas áreas.
- Está prohibido el uso del estacionamiento de visita como patio de juegos.
- Las escaleras de emergencia no son áreas de juegos ni de desplazamiento entre pisos. No podrá transitarse por ellas a menos que sea estrictamente necesario.

- Los recintos dedicados a tableros eléctricos, shaff de corrientes débiles, etc. tienen prohibido el acceso a personas que no estén autorizadas.
- El uso de áreas comunes para depositar transitoriamente materiales o escombros de construcción para la ejecución de obras al interior de las unidades, deberá contar con la autorización y coordinación de la administración. En todo caso, no se podrá preparar mezcla de hormigón u otro material directamente sobre elementos comunes como jardines, calzadas o veredas salvo que se tomen todos los resguardos correspondientes y se cuente con la autorización expresa de la Administración o directiva y del comité. El propietario de la unidad donde se realicen los trabajos deberá asumir toda la responsabilidad y cargos que implique el retiro de materiales y por los daños que se causaren. Tampoco se podrá, para limpiar eventuales restos de material, manguerearlos para que escurran libremente o lleguen a los sumideros o drenajes de aguas lluvias ya que éstos al solidificarse irán obstruyendo y limitando el paso o absorción del agua.
- Está estrictamente prohibido manguerear, baldear o escurrir agua en las terrazas y logias. Los escurrideros están diseñados solamente para las aguas lluvias. No se puede realizar lavado de automóviles en los estacionamientos privados ni de visitas. De la misma manera no podrán ser usados como depósitos de artículos, muebles, maletas, bolsas, cajas o cualquier elemento que no sea un vehículo a motor. Tampoco podrán ser usados como talleres de reparaciones o cualquier otro fin distinto a aparcamiento.
- Cada residente es responsable de dejar bien cerradas tanto las puertas de ingreso a su unidad como las de los portones de autos, evitando que ingresen personas ajenas a la comunidad.
- En relación a los juegos infantiles, está prohibido jugar con balones de futbol en cualquier recinto del condominio, los conserjes harán cumplir esta obligación con el debido criterio.

ESTACIONAMIENTO DE VISITAS:

- El área dedicada a estacionamiento de vehículos de visitas tiene única y exclusivamente esa finalidad y en ella no se podrá estacionar vehículos de propiedad o responsabilidad de un residente, propietario o arrendatario del Condominio.
- El tiempo máximo de uso de este recinto por los vehículos del visitante es de seis horas al día, sin consideración a las veces que el vehículo ingrese durante las 24 horas de una jornada.
- En estos estacionamiento no se podrá lavar, limpiar ni reparar vehículos, sean de propietarios o visitas. Tampoco podrán ser usados para zona de esparcimiento y juegos infantiles.

3.1 Procedimiento sancionatorio en caso de mal uso de los bienes de uso común.

La administración, a través de los conserjes, mayordomo o administrador, comunicará en forma verbal o por medio de los citófonos de cada unidad, la transgresión o falta a las normas sobre uso de las unidades que se estén cometiendo con el fin de evitar que estas persistan. Dichos avisos serán de cortesía y se realizarán solo si desde conserjería se dispone de los medios físicos o humanos para hacerlo. De no cesar en forma inmediata, conserjes, mayordomo o administrador podrán cursar la correspondiente multa por escrito. Esta multa será notificada al infractor para que en el plazo que media entre los hechos y el cierre del proceso de cálculo del gasto común del mes correspondiente, se realicen los descargos correspondientes por el presunto infractor.

En caso de los estacionamientos de visitas, si no es posible avisar al responsable del vehículo que haya transgredido las normas de uso, se podrá inmovilizar el vehículo, mediante un artefacto mecánico que impida su movimiento con la finalidad de que el infractor sea identificado.



Si como consecuencia de estos procedimiento el personal aludido sufriera agresiones, insultos o vejámenes, serán considerada una falta gravísima y dará opción a que se apliquen las multas en el grado máximo.

4. DE LA RELACIÓN CON EL PERSONAL

- No se podrá solicitar al personal de la comunidad la ejecución de trabajos particulares, encargos especiales o cualquier acción que los distraiga de sus funciones dentro de su jornada laboral. Se hace notar que el personal tiene estrictamente prohibido incurrir en estas actitudes y su incumplimiento es causal de despido inmediato de acuerdo a la normativa laboral.

- El personal, administrador y miembros del Comité de Administración se merecen todo el respeto de los miembros de la comunidad y cualquier agresión, verbal y/o física será sancionado de acuerdo a estas normas y eventualmente denunciada a la autoridad competente y/o juzgados de policía local.

5. DE LOS DAÑOS, PÉRDIDAS Y RESPONSABILIDADES

- La comunidad realiza control de acceso por los diversos puntos de entrada y salida de personas y vehículos, sin embargo, no puede garantizar en forma absoluta que no se cometan actos delictivos en su interior o ingresen personas no autorizadas. Por tanto, la administración no se hace responsable de los daños que causen terceros a personas, vehículos, a la propiedad y a los bienes de los residentes.
- La comunidad y la administración no se hacen responsables por las pérdidas, robos o hurtos de objetos de valor que se produzcan al interior de las unidades, bodegas y estacionamientos, del condominio o de los vehículos o en las propias zonas comunes. Ante delitos de hurto o robo en departamentos, bodegas o estacionamientos, los residentes deberán realizar las acciones legales mediante denuncia a los organismos pertinentes y la comunidad deberá prestar el apoyo que ayude al esclarecimiento de los hechos e identificación de sus autores.
- Los propietarios y/o titulares residentes serán solidariamente responsables de los daños causados a otras unidades, vehículos y a los bienes de dominio común, cuando sean estos provocados por sus hijos o menores a su cargo, como también por los visitantes a su unidad. De este modo, cuando se vean afectados bienes de dominio común, deberán responder por el gasto directo de las reposiciones o reparaciones que procedan, las que serán incorporadas en el cobro de los gastos comunes de la unidad involucrada, para todos los efectos, sin perjuicio de las acciones legales que pueda iniciar la comunidad o los propietarios afectados y de las indemnizaciones que correspondan en derecho.



II. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

A. ASCENSORES

- Todos los usuarios son responsables del buen uso y cuidado de las cabinas y sistema de ascensores. Se debe respetar todas las normas y recomendaciones de seguridad y uso que imparta la administración, el fabricante y la empresa de mantenimiento.

- Se debe comunicar a la administración cualquier anomalía o desperfecto que se observe e impedir y/o denunciar su mal uso o actos vandálicos de otros usuarios.

- Se debe evitar el empleo innecesario del ascensor.

- Tenga claro a qué piso se dirige. Para llamar al ascensor marque únicamente el botón que indica el sentido de su viaje y hágalo una sola vez. En su interior use también la botonera adecuadamente.

- Antes de ingresar a la cabina, deje salir a los pasajeros que deseen hacerlo.

- Durante el viaje ubíquese en los costados de la cabina, dejando el espacio central para el ingreso y salida de pasajeros en los pisos intermedios

- No detenga el ascensor forzando sus puertas ni retarde su partida.

- No salte ni realice movimientos bruscos en el interior de la cabina.

- Al ingresar o salir del ascensor no lo haga en forma automática, verifique primero que la cabina esté en el piso, advierta si existe desnivel entre el piso de la cabina y el del edificio, y hágalo cuando las puertas estén completamente abiertas y la cabina detenida.

- Respete las indicaciones de peso máximo o cantidad de pasajeros que pueden viajar en cada cabina.

- No se apoye en las puertas durante su apertura o cierre, ni fuerce su acción.

- Los niños menores de 12 años no deben viajar solos.

- No arroje residuos ni colillas de cigarrillos al hueco del ascensor, pueden producir incendios. Tampoco fume, beba o coma en su interior.

- Si el ascensor se detiene o registra alguna falla, no intente salir de la cabina por sus propios medios. Presione el botón de alarma y espere con calma y paciencia la ayuda del personal del edificio que está preparado para estos inconvenientes. Para ésta y otras emergencias, siempre es recomendable portar una pequeña linterna.

- En caso de sismo, incendio, explosión o desborde de agua que invada el hueco del ascensor, éste nunca debe usarse para evacuar el edificio, utilice las escaleras de emergencias.



- Si debe trasladar elementos de mayor peso o volumen, solicite la autorización correspondiente a la administración y los elementos necesarios para proteger la cabina. En caso de mudanzas desde y hacia las torres se deberá reservar previamente.

- En caso de mudanza o traslado de enseres, debe usarse el ascensor forrado en protectores y hacer la reserva del mismo a través de la plataforma tucomunidadenlinea.cl o directamente en administración.

- Se prohíbe el uso de cualquier ascensor para el traslado de bicicletas. Se deben usar preferentemente los bicicleteros comunes para su estacionamiento.

B. ASEO, HIGIENE Y EXTRACCIÓN DE BASURAS

1.Elimine con prontitud las basuras que pueden atraer insectos o roedores. Sólo se podrá tirar por el ducto de basuras las de tipo corrientes, de normal uso de su unidad, y deberá hacerse en bolsas plásticas, perfectamente cerradas y, de un tamaño acorde a la boca de entrada del mismo. Nunca lo haga en cajas de cartón ya que suelen atascarse por sus bordes. Evitar usar el ducto de basura entre las 22:00 y 7:00, para evitar ruidos molestos en las unidades vecinas al ducto.

2. Está estrictamente prohibido tirar por el sistema de basuras: basura a granel; polvo de aspiradora; líquidos; desechos orgánicos; cajas de cartón; escombros de construcción de cualquier tamaño; vidrios, botellas y objetos pesados o corto punzantes que puedan romper las bolsas o provocar cortes a las personas que deben posteriormente manipularlas.

3. Las cajas de cartón deberán desarmarse para ser dejadas en el cuarto ecológico correspondiente. En dicho cuarto no pueden dejarse JAMAS residuos orgánicos. Las botellas tanto plásticas como de cristal deberán ser dejadas SIEMPRE en el cuarto ecológico encima de sus repisas

4. Será de responsabilidad directa del usuario la eliminación de la basura, que de acuerdo a la descripción anterior, no pueda o no deba ser tirada al ducto de extracción o a los contenedores.

5. No se podrá sacudir por balcones, ventanas o contra los muros o elementos comunes, alfombras, felpudos, bolsa de aspiradora, ropa ni ningún objeto que despida polvo o partículas, tampoco escupir ni fumar, tabaco o cualquier otro tipo de sustancias que provoque molestias a los vecinos.

6. Nunca tire por las descargas de alcantarillado elementos como esponjas, toallas higiénicas, pañales desechables, bolsas plásticas o cualquier objeto que pueda atascarse y provocar serios problemas de rebalse de aguas servidas por los artefactos sanitarios de todo el edificio.

7. Mantenga en buen estado todos los artefactos que funcionen con agua, evitando filtraciones que pueden causar deterioros a su inmueble y los vecinos con los consiguientes problemas de humedad y aparecimiento de hongos y bacterias. Especial cuidado tenga también con el riego de sus plantas de interior de modo de no producir daños a sus vecinos. Limpie periódicamente, especialmente antes que comiencen las lluvias, las gárgolas de salidas de agua de terrazas o balcones

8. Mantenga en buen estado de higiene los estanques de agua de los W.C. En caso de emergencia esa agua es apta para el consumo. Realice periódicamente, por un profesional el mantenimiento de sus desagües con el fin de evitar filtraciones de agua.



9. Si su unidad permanece sin uso por mucho tiempo se pueden secar los sellos de agua que tienen los distintos artefactos de baño y cocina y con ello ingresar los malos olores de las ventilaciones del alcantarillado. Para evitarlos es necesario cada cierto tiempo, hacer correr el agua por ellos.

LA INFRACCION A CUALQUIERA DE LAS NORMAS SOBRE HIGIENE Y TRATAMIENTO DE BASURAS SERÁ SANCIOADA CON MULTA DE 1 A 2 UF SEGÚN LA GRAVEDAD.

C. DE LAS MASCOTAS

1. Solo se podrá tener un animal doméstico en las unidades, acatando estrictamente todas las normas que señale la autoridad sanitaria y/o municipal, el reglamento de copropiedad, el presente reglamento y en especial la ley de tenencia responsable. Los ruidos ocasionados por las mascotas serán sancionados como ruidos molestos.

3. Sólo se permitirá tener animales domésticos que no estén prohibidos; Solo una mascota de tamaño mediano por departamento y que su raza y costumbres sean acordes a la vida al interior del recinto; que no atenten contra la higiene y la salud pública; y que no causen riesgos ni daños físicos a los vecinos. **Se excluyen de la norma de tamaño los perros de asistencia acreditados.**

4. Todos los residentes y visitas del condominio deberán abstenerse de alimentar animales que anden libres o sueltos como perros, gatos y palomas ya que éstos se acostumbrarán a frecuentar el sector causando problemas de higiene y daños de diversa índole.

5. Toda mascota deberá llevar, obligatoriamente su identificación en forma permanente (nombre, número de contacto) y cada propietario debe recoger las fecas y evitar la orina en los pasillos, muros, ascensores (por el daño que causa y las infecciones que puede provocar) y su traslado en los ascensores deberá ser en brazo de sus propietarios.

6. Será deber del dueño de la mascota cumplir con la limpieza de terraza de forma diaria, con el objetivo de evitar malos olores y molestias de higiene a los vecinos. El propietario de la mascota deberá velar porque los ruidos de esta como ladridos o llantos no molesten a sus vecinos por lo que deberán abstenerse de dejar solas a aquellas mascotas que alteren la tranquilidad de la comunidad al quedarse solas en el Departamento.

7. Los propietarios de estas mascotas pondrán especial cuidado en su traslado por el interior del condominio, no estando permitido que anden sueltos por las zonas comunes. Deberán ser conducidos con cadena, correa, o con el elemento que sea aconsejable.

8. **No podrá llevarse a las mascotas a la zona de piscina u otras que esté prohibido. Se exceptúa de esta prohibición a los perros de asistencia acreditados que se encuentren con su amo.**

9. No se permitirá la permanencia continuada de los perros en las terrazas, ni loggias, ni espacios en que se encuentren encerrados, esto para respetar el bienestar de las mascotas. debiendo pasar la



noche en el interior de los departamentos. Los propietarios podrán ser denunciados si la mascota posee mal comportamiento nocturno. El horario de permanencia de las mascotas en zonas comunes será de 8:00 – 22:00 horas en horario de verano y de 8:00 – 20:00 horas en horario de invierno.

10. El dueño de la mascota es el **único** responsable, no sólo de los daños que ésta pueda causar, los que correrán a su cargo, sino también que cualquier suciedad que deposite en algún sector común, deberá ser aseada en el acto. Esto supone que durante su traslado, el dueño deberá estar provisto de los implementos necesarios para cumplir estrictamente con esta disposición. Los desechos fisiológicos deberán ser eliminados en bolsas plásticas herméticamente cerradas en los lugares destinados a la basura. La infracción a esta norma será sancionada con multa de 3 UTM.-

11. Los animales domésticos deberán contar con su **certificado de desparasitación, vacunas al día** y cualquier otro que exija la autoridad sanitaria, los que deberán estar a disposición de la administración y/o del Comité de Administración, si así fuere requerido.

12. Se permitirá el paseo de mascotas al interior del condominio, siempre y cuando el dueño traiga consigo una botella con agua (500 cc) para rociar inmediatamente si la mascota orina en césped o sector de jardines, muros, veredas o vehículos. En los jardines de la comunidad se deberá evitar su uso como canil, y los propietarios o responsables de las mascotas deberán tener especial cuidado en evitar el deterioro de estas áreas, la rotura de plantas, mordeduras a sistemas de riego y excrementos sin retirar.

13. Se deja establecido que el incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones puede significar la aplicación de multas de 1 a 3 UTM. Para tal efecto, el Comité de Administración analizará los antecedentes y comunicará su decisión al afectado.

D. CIRCULACIÓN VEHICULAR Y ESTACIONAMIENTOS DE USO EXCLUSIVO Y VISITAS

- La circulación por los estacionamientos de uso exclusivo y de visitas solo podrá realizarse por las calles demarcadas para tales efectos, constituyendo infracción el rebasar los límites demarcados así como traspasar los topes de goma anclados al suelo. Cualquier daño a estos, será responsabilidad del residente que haya autorizado la presencia del vehículo.

- Cada usuario sólo podrá ocupar el o los estacionamientos asignados a su propiedad en la escritura o contrato correspondiente. Lo hará ordenadamente dentro de sus límites **Y SERÁ RESPONSABLE DE MANTENERLO LIMPIO, SECO y SIN MANCHAS DE ACEITE.**

- En el estacionamiento respectivo no podrá depositarse, aunque sea transitoriamente, objeto ni producto alguno que no sea un vehículo.

- No podrá destinarse esta área para juegos, pista de patinaje, bailes y otras actividades no autorizadas por el Comité de Administración.



- Tampoco podrán usarse estas zonas para prácticas y enseñanza de conductores de vehículos.

- Se permite circular en bicicleta para ingresar o salir del recinto pero no como pista de ciclismo.

- Está permitida la limpieza prudente de los vehículos siempre que esto no signifique dejar agua o detergentes apozados o escurriendo por el piso. Por esta razón no está permitido manguerear los vehículos. Los estacionamientos y pasillos de circulación deberán quedar limpios después de ser limpiado un vehículo.

- No podrán hacerse reparaciones de los vehículos, ni desarmar partes en el interior del condominio, salvo las estrictamente necesarias para sacarlo y llevarlo al taller mecánico.

- Sólo podrá estacionarse los vehículos de uso personal del usuario, quedando prohibido el ingreso de vehículos de terceros, no autorizados por administración o destinados a finalidad comercial o de reparación, acoplados o vehículos de gran tamaño que molesten o impidan la maniobrabilidad de otros usuarios.

- Si un vehículo quedara mal estacionado impidiendo el paso de otro, el usuario infractor será avisado por personal de la conserjería para que subsane de inmediato el inconveniente, sea cual fuere la hora que esto se produzca.

- Cada usuario es responsable de su vehículo, de los objetos que mantenga en su interior y de los daños que pueda provocar a terceros o a la propiedad al momento de circular por el condominio. No podrán mantenerse en el interior de los vehículos elementos explosivos o inflamables como cilindros de gas licuado o de otros gases o elementos peligrosos. La única excepción a este punto la constituyen los estanques incorporados a vehículos autorizados cuyo combustible es el gas licuado o el gas natural comprimido.

- Al circular por esta área, será necesario hacerlo con las luces bajas encendidas y a una velocidad moderada que no supere los **15 km/h.**

- Si al entrar o salir del recinto, no se encontrare personal de la comunidad presente, el usuario deberá esperar que la puerta de acceso quede completamente cerrada, antes de proseguir su marcha.

- Cada usuario deberá entregar a la administración un listado de los vehículos que usualmente ocuparán su estacionamiento.

- Ningún usuario o propietario podrá hacer transformaciones, demarcaciones o cierres en su estacionamiento sin la autorización por escrito de la Administración y del Comité de Administración.

- Se cobrará multa de 1 a 3 UTM a los infractores del uso de estacionamientos de residentes y visitas.

- Vehículo estacionado (visita o residente) en zona de bomberos, zona amarilla, espacios comunes y de circulación o lugar no demarcado y no numerado para estacionar, pagará 1 UTM de multa. Igual multa se cobrará a quien estacione mal dentro del calzo y ocupe 2 estacionamientos.

- El personal de la Administración (Conserjes, Mayordomo y Administrador) está plenamente autorizado para hacer cumplir estas normas. Las infracciones a este Reglamento podrán



significar la aplicación de las sanciones que señale el reglamento de copropiedad y/o ser denunciadas al Juzgado de Policía Local según corresponda.

E. BICICLETEROS

PROTOCOLO DE USO DE BICICLETEROS

- En la Comunidad existen cuatro bicicleteros para uso indistinto de los residentes de torres A o B con una capacidad limitada de bicicletas. Los bicicleteros cerrados ubicados en los subterráneos tiene como finalidad la guarda de bicicletas cuyo uso no sea diario o recurrente, EL BICICLETERO ubicado en el patio central junto al estacionamiento de visitas, está destinado exclusivamente a bicicletas de uso diario y/o recurrente, por lo que si Administración detectara que una bicicleta guardada allí no es ocupada a diario o recurrentemente será retirada.
- Para determinar el uso de los bicicleteros se seguirá el orden de solicitudes, quedando en lista de espera aquellas que superen la capacidad de los bicicleteros disponibles.
- Está prohibido el amarre de bicicletas en lugares no habilitados.

NORMAS DE USO DE LOS BICICLETEROS:

a) Su uso será gratuito.

b) Para su uso es necesario registrarse en un rol que llevará administración, especificando:

- Fecha de inscripción en el Registro
- Nombre del usuario y dpto.
- Marca y color de la bicicleta.

c) Al usuario registrado se le exigirá que se haga cargo de la seguridad de su bicicleta, de los mecanismos de amarre y de su estado. También podrá ser requerido por Administración para investigar la pérdida de alguna de las bicicletas estacionadas.

d) Las bicicletas deberán mantenerse aseguradas con cadena, candados o algún mecanismo que proteja su marco y ruedas conjuntamente.

e) La administración y el condominio no pueden garantizar la no ocurrencia de sucesos que provoquen la pérdida, hurto o robo de las bicicletas y en caso alguno indemnizará a sus propietarios.

f) Existiendo unidades disponibles para el estacionamiento de bicicletas la Administración podrá limitar o prohibir el uso de los ascensores para el traslado de estos vehículos.

g) Los conserjes, informarán a las personas que pretendan usar los ascensores para el traslado de bicicletas, sean residentes o visitas, la disposición de espacios para su



estacionamiento y la prohibición, en su caso, de uso de ascensores, notificando en caso de no cumplir con esta disposición de la multa correspondiente.

La infracción a las normas sobre uso de los bicicleteros o uso de ascensores para el traslado de bicicletas será sancionada con multas de $25.000, en especial el uso indebido del bicicletero de uso diario.

G. SEGURIDAD

- Las personas ajenas al edificio podrán ingresar previa consulta vía citófono o autorización escrita del propietario y/o residente, además será obligación presentar cédula de identidad para su registro.
- El horario de ingreso de Asesoras del Hogar puertas afuera debe ser informado en conserjería, quedando registrado diariamente en el libro de visitas la hora de entrada y salida de cada persona.
- No se permitirá que Asesoras del Hogar salgan con bolsos, elementos de grandes volúmenes o equipos del edificio. Cualquier autorización deberá ser informada a conserjería. Conserjería no realizará revisiones de carteras o bolsos individuales y dicho aspecto deberá ser abordado directamente por los propietarios en forma privada.

4. Los ingresos de visitas, deberán ser autorizados por los propietarios vía llamada de portería por citófono y quedarán registrados en el libro de visita en conserjería. Se entregará una amonestación por escrito al conserje que no avise la llegada y permita el ingreso de una visita al condominio.

- Los propietarios recibirán copias del control remoto del portón de acceso vehicular principal, no podrá ser copiado para entregar a personas que no residan en la comunidad. Las visitas y familiares deberán ingresar por las vías regulares.
- Para el caso de filtraciones de aguas, emanaciones de gas en espacios comunes o departamentos, se deberá informar a conserjería para coordinar la asistencia inmediata de personal técnico y abordar los cortes de suministros locales necesarios.
- Queda **prohibido el uso de calefacciones alternativas** como estufas a leña al interior; y parrillas a carbón al exterior de los departamentos. Sólo está permitido el uso de estufas a parafina de tecnología no contaminante ni tóxica; y de estufas con balones de máximo 11 kg. al interior. Las compras de gas deben ser recepcionadas al exterior. Por motivos de seguridad, queda prohibido que un camión de gas ingrese al condominio.
- Queda prohibido derramar, vaciar o tirar elementos sólidos o líquidos inflamables en los shaft de basuras.
- La Comunidad cuenta con Plan de Emergencia y los residentes, en caso de un siniestro deberán ceñirse al mismo, en especial al uso de las vías de salida señalizadas y de los elementos disponibles.



H. ORDENAMIENTO:

- En caso de arreglos menores al interior de los departamentos, tomar las consideraciones de convivencia por ruidos y de uso de herramientas de casa. No se permitirán herramientas de construcción ni escombros dejados en el edificio. Estos deben ser retirados por las personas que hagan los trabajos. **Los horarios para la realización de trabajos al interior de las unidades se encuentran descritos en la tabla indicada en el apartado 2 de estas normas**. Arreglos mayores deben ser consultados previamente con la directiva y posteriormente con la administración, para su aprobación.

- Desagüe de terrazas. Las terrazas tienen tubos que dan a las áreas comunes, para que en caso de fuertes lluvias, se produzca la salida de agua. Es el único caso en que se utiliza. No utilizarla para otros fines, lavar con grandes cantidades de agua, bañar animales, etc,

- Carros de Compras: En consideración de todos y en especial de personas con niños, embarazadas y gente adulta, se les solicita sean ocupados y dejarlos en las zonas asignadas (Shaft del piso -1, -2 y -3) para uso comunitario. No se debe dejar al interior del ascensor ni en el pasillo de ingreso a las torres. Esto para fomentar el bienestar común.

- Shaft de basura. Son exclusivamente para uso domiciliario. Están hechos para ser usados con bolsas de tamaño pequeño, para desechos menores de las cocinas y papeleros. Se solicita no tirar en los Shaft, elementos o basuras sin embolsar, asimismo elementos de mucho peso y tamaño.

- La evacuación de elementos mayores o pesados como cajas, cartones, partes o piezas de muebles, botellas, elementos con líquidos; deben ser dejados en la sala de basura ubicada en planta uno y avisar por citófono a conserjería para que sean retirados por el personal de auxiliares. En caso de querer desprenderse de muebles u otros enseres, se prohíbe que estos sean arrojados a la vía pública, dándose la opción de pagar a la comunidad para el retiro por parte de personal externo.



- **MUDANZAS:** Toda mudanza ya sea para entrar a habitar una unidad o para desocuparla deberá ser notificada a administración la que certificará de estar al día en el pago de los gastos comunes. En caso de arrendamientos, se deberá contar con el respectivo salvoconducto o carta emitida por el corredor o propietario de la unidad respectiva, autorizando la salida. La infracción a esta norma será sancionada con una U.F. a la unidad infractora. Tampoco se permitirá el acceso a los vehículos de fletes en caso de no estar al día en el gasto común o no contar con el respectivo salvoconducto. Las mudanzas solo pueden realizarse en los horarios permitidos, es decir de lunes a viernes de 08:00 a 20:00 horas y sabados de 08:00 a 14:00 horas. Las mudanzas estarán prohibidas los domingos a cualquier hora.

- **En caso de haberse omitido involuntariamente la obligación de reservar los ascensores, tal como señala el número 17 del acápite A, sobre uso de ascensores, se deben seguir estrictamente las instrucciones del conserje y en todo caso tendrán prioridad las mudanzas que cuenten con reservas en esos momentos. Si así todo, se insiste en el traslado de enseres, se considerará una infracción a esta obligación y será sancionada con multa $25.000.-**

• ECOMIENDAS Y COMERCIO ELECTRÓNICO

- Todo paquete o encomienda que llegue a las conserjerías será recepcionado por el conserje de turno dejando registro manual o digital del documento u objeto que recepciona con indicación clara del destinatario.
- Desde conserjería se avisará al destinatario de la encomienda recibida vía electrónica o manual en cuanto sea posible. En caso de disponer de soporte digital, se enviará un correo electrónico al destinatario.
- Los paquetes pequeños se guardarán directamente en conserjería, los paquetes mayores o bultos pasarán a las salas de custodia que ha dispuesto administración.
- La custodia máxima de cualquier encomienda será de tres días, a partir del cual administración deberá notificar al destinatario un plazo desde el cual podrá cobrará $2.000 por cada día de custodia extra.
- Los bultos que por su dimensión o por el tiempo que permanezcan sin reclamar podrán ser retirados de las zonas de custodia ordinaria y llevados a los cuartos de reciclaje, basura o trasteros, sin ulterior responsabilidad para la Comunidad ni administración.
- Las pérdidas de encomiendas por negligencia del destinatario no podrán ser reclamadas a la Comunidad ni a administración.
- Administración advierte que el edificio NO CUENTA con bodegas diseñadas para tal efecto por lo que los paquetes no están garantizados ni en su seguridad ni en su integridad.
- Los denominados DELIVERY o repartidores de comida y/o mercaderías, deberán entregar los pedidos en FORMA DIRECTA E INMEDIATA al solicitante. Por razones de seguridad e higiene no podrán acceder a los pasillos o patios ni



zonas comunes del edificio más allá de las Conserjerías donde recibirán a los destinatarios de sus pedidos. Por su parte los destinatarios de comidas deberán estar en sus viviendas al momento de llegar el pedido y bajar a conserjería en forma inmediata, provistos de identifiación, quedando prohibida la entrega a menores de edad.

D. REGLAMENTO INTERNO DE SEGURIDAD PARA EL USO DE PISCINAS (Art. 67 D.S. 209/2003)

NOTA: para el uso de las piscinas será imprescindible el portar una pulsera identificativa como usuario de la misma que deberá ser retirada antes de cada uso en su conserjería.

- Los copropietarios o residentes que usen la piscina deberán respetar todas las normas que señale la autoridad sanitaria, el Decreto Supremo Nº 209/2003 del Ministerio de Salud, el presente reglamento y las indicaciones que imparta la administración del Condominio y el personal de turno

- Es obligatorio el uso de las duchas antes de cada baño debiendo respetarse las normas de comportamiento social e higiene de uso normal.

- Antes de ingresar a la piscina los bañistas deberán retirar el exceso de crema, bronceador, protector solar o cualquier elemento que tengan en sus cuerpos.

- No se permite introducir en el interior de la piscina, colchonetas y balones o cualquier otro objeto, salvo flotadores exclusivos para la seguridad de los niños.

- Se prohíbe consumir alimentos, bebidas alcohólicas o sustancias estupefacientes en el recinto de la piscina y la utilización de envases de vidrio. Los papeles, colillas y demás residuos, deberán depositarse en los papeleros.

- Sólo podrán hacer uso de la piscina personas que sepan nadar y menores acompañados permanentemente por sus padres o adulto responsable. Además ningún niño menor de 12 años, aunque sepa nadar, podrá hacer uso de la piscina si no está debidamente custodiado.

- No se permitirá el baño a quienes se encuentren en estado de embriaguez, bajo los efectos de sustancias prohibidas en la ley de drogas o aquellos que porten parches o vendajes de cualquier tipo o afecciones a la piel, de las mucosas o de las vías respiratorias.



- Se prohíbe a los bañistas hacer todo tipo de piruetas que, molesten o pongan en riesgo su seguridad y la de los demás, como "piqueros", "clavados", "bombas", "chinas", etc.

- Las personas que permanezcan en el interior del recinto de la piscina, son responsables de sus actos ante el Condominio y la ley. La Comunidad, como propietaria de las instalaciones, aunque contare con la atención de un salvavidas o personal de vigilancia especial, no responderá, en ningún caso, de los daños y perjuicios que puedan sobrevenir a los usuarios de este servicio ante la utilización de forma inadecuada de las instalaciones.

- La temporada de piscina, su horario, días y cantidad de visitas permitidas por unidad se detalla como sigue:

  - 1 de diciembre de 2019 hasta el 31 de marzo de 20120. (cada año se publicará la fecha exacta)

  - El uso de la piscina es exclusivo para residentes y no será permitido el ingreso de visitas durante los fines de semana.

  -El número de visitas será de un máximo de dos por cada departamento.

  - El horario será desde las 10:00 hasta las 20:00 horas para la comunidad y podrá ser extendido por autorización del Comité de Administración o el Administrador en su ausencia.

- Debido a la capacidad, las visitas no estarán autorizadas para ingresar al recinto de la piscina y los residentes o propietarios serán responsables ante el incumplimiento.

- Para circular por las áreas comunes y subir a los ascensores no se podrá ir mojado o descalzo o con el dorso descubierto.

- No está permitida la entrada de animales a la zona de piscina. Se exceptúa de esta prohibición a los perros guías acreditados que se encuentren con su amo.

- La Administración, Comité o Directiva no será responsable por accidentes o daños causados y será responsabilidad del propietario reparar y enmendar pérdidas o daños debidamente probados.

SANCIONES ESPECIALES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS QUE REGLAN EL USO DE PISCINAS:

- Todo incumplimiento a las normas que regulan las restricciones al uso por personas ajenas a la comunidad será sancionado con multa de $25.000 con cargo a los gastos comunes de la unidad responsable de las invitaciones.

- Todo comportamiento que altere la tranquilidad de los usuarios o que incumpla las restricciones sobre ruidos, comidas, alcohol, horarios o comportamientos hostiles al personal del condominio, será sancionado con multa de $25.000 con cargo a los



gastos comunes de la unidad responsable, ya sea por comportamiento de residentes o sus visitas.

E. SALA MULTIUSO, SALA GOURMET Y QUINCHOS

1. Para hacer uso de estas salas se deberá solicitar personalmente a la administración, asumiendo las condiciones de pago y de responsabilidad por eventuales daños y perjuicios.

2. Sólo podrán desarrollarse actividades de tipo familiar, quedando excluidas otras como velatorios, reuniones políticas o de culto permanente.

3. Sólo podrán solicitar el uso del recinto los propietarios, arrendatarios o residentes que se encuentren con las cuotas de los gastos comunes al día. No se facilitarán las instalaciones a personas extrañas al condominio para efectos de actividades extra programáticas.

4. Las tarifas por el arriendo y monto de las garantías serán fijadas por el Comité de Administración, de acuerdo al evento a realizar y a la cantidad de horas solicitadas, manteniendo como referencia para su reajuste los resultados de la gestión del año anterior y los valores de mercado. Estas serán las siguientes:

Horarios permitidos de actividades recreativas
Salones de Eventos.
Actividades permitidas: Fiesta, cumpleaños, ceremonias, aniversarios. Capacidad máxima 30 personas
Garantía: Cheque $ 200.000.-

- De Domingo a jueves desde las 10:00 hasta las 00:00 horas.
- Viernes y sábados desde 12:00 a 02:00 Hrs de la madrugada

Salón Gourmet
Actividad Permitida: Reunión social -gastronómica, cena familiar, aniversario (No permite música alta)
Garantía: Cheque $ 200.000.-

- Lunes a sábados 11:00 a 23:00 Hrs
- Domingos de 11:00 a 22:00 Hrs

Salón Eventos y Gourmet: Se dejará un cheque en garantía por un monto de $200.000. El que será devuelto al día hábil siguiente; y $ 30.000.- (Treinta Mil pesos) por concepto de uso, cargado en los gastos comunes. La devolución de salones será en el mismo estado entregado con limpieza total de salones, vidrios, piso, baños, mesas, sillas y en general todos los espacios interiores.
Toda reserva se cobrará en la boleta de gastos comunes del departamento usuario del salón y constituye parte del mismo a contar de la realización del evento.

La reserva del Salón Eventos, puede ser realizada por cada departamento solo 2 veces en el mes y no en semanas seguidas, esto estará sujeto al pago de los gastos comunes al día por parte del residente.

En caso de que un departamento genere daños o pérdidas en el uso de salones y no sean repuestos, quedará vetado de uso por un año o lo que el comité de administración determine por daños según se su cuantía e intenciones y lo pertinente a la aplicación de la garantía.

Quinchos, Se cobrará $ 10.000.- (Diez mil pesos) por el uso de un quincho y la devolución debe ser limpio y aseado las parrillas, mesas, basuras, baños y pisos. Será obligatorio para los usuarios. El pago será mediante descuento en los gastos comunes del mes en que se hizo uso del quincho. Las infracciones a las normas que regulan el uso de quinchos serán sancionadas con la suma de $ 25.000.-
La capacidad máxima de personas en cada quincho es de 12. Los quinchos no podrán ser usados para actividades con características de fiestas con música alta, karaoke, bailes y otros que por la circunstancia del espacio interfiera en el descanso de la comunidad. De la misma manera, no se puede lanzar o tirar cualquier tipo de artículos desde las terrazas hacia el exterior. El uso obliga a entregar una garantía de $ 200.000 en el momento de usar la sala. Debe dejarse al conserje, quien al final del uso revisará el estado de la instalación.
HORARIOS DE QUINCHOS

- Domingos a Jueves de 12:00 a 17:45 Hrs (y 15 minutos para asear por lo usuarios)
- Viernes y Sábados 12:00 a 17:45 (15 minutos para asear por los usuarios)
- 18:00 a 02:00 (15 minutos para asear por los usuarios)

5. Frente al requerimiento de uso por parte de distintos residentes para un mismo día y hora, la administración resolverá conjugando básicamente cuatro factores:

a) Las reservas se realizarán mediante la aplicación ***TUCOMUNIDADENLINEA.CL*** a la cual pude acceder todo usuario del sistema. (No se permiten reservas vía conserjería o por libro de novedades)

b) La conducta del mismo solicitante en eventos anteriores y estado de gastos comunes.

c) La cantidad de oportunidades en que lo haya utilizado anteriormente.

6. El residente que firme la solicitud de uso, será responsable de las indemnizaciones y de los daños que provoquen él o sus visitas a la propiedad, a los bienes muebles e implementos comunitarios y el monto, que exceda a la garantía, podrá cobrarse, para todos los efectos por la vía del gasto común.

7. Las visitas deberán limitarse a permanecer exclusivamente en el recinto de la sala propiamente tal y sus espacios anexos autorizados, si los hubiere. Los vehículos de estas visitas podrán ocupar exclusivamente los estacionamientos asignados y el resto deberán hacerlo al exterior del condominio tomando las precauciones de no hacerlo en lugares no permitidos o que dificulten el libre acceso al condominio.

8. Los asistentes deberán respetar todas las normas de este reglamento y las del reglamento de copropiedad, manteniendo, entre otras disposiciones, un nivel de ruido adecuado que no moleste a los otros residentes o habitantes de propiedades vecinas.

9. El personal de turno velará por el cumplimiento de las normas establecidas y ante cualquier incidente que lo justifique, hará las advertencias del caso, podrá poner término al evento y/o llamará a la fuerza pública si fuere necesario.

10. El personal de turno dejará constancia de toda anomalía en el Libro de Novedades y será obligadamente el encargado de entregar y recibir el recinto antes del evento y al término de éste respectivamente. Cualquier evento anormal, que no sea verificado e informado por quien recepción, será de exclusiva responsabilidad de personal que recibe el recinto.



11. Previa verificación del estado del recinto, sus instalaciones, espacios anexos, bienes muebles y utensilios detallados en el inventario, la administración procederá, en un plazo prudente, a la devolución de parte o del total de la garantía señalada en el punto 4, día hábil siguiente.

12. Está estrictamente prohibido fumar en las salas multiuso.

El comité de administración podrá autorizar la sustitución de las fianzas en cheque por firma de compromiso de responsabilidad, en el cual el usuario responsable se comprometa a restituir el valor de los objetos dañados o perdidos.

F. GIMNASIOS

El horario de utilización está permitido los días Lunes a Domingo de las 6:00 a las 23:00, su utilización es de libre acceso. No obstante, el personal de administración vigilará los usos inadecuados y velará por la correcta utilización de los aparatos. Los aseos de los gimnasios serán entre las 10:00 a las 16:00 hrs. momento en que podrán ser cerrados para mantención. Todo daño o perjuicio en los equipos de los gimnasios deberá ser avisado a la conserjería respectiva. La mantención y costes de las reparaciones son de cargo de gasto común de la comunidad a menos que se pueda individualizar a la persona que deliberadamente o por negligencia inutilizara una máquina.
Los usuarios de trotadoras deberán apuntarse en un registro y solicitar el imán correspondiente para su correcto uso.

G. LAVANDERÍAS

El uso de máquinas para el lavado quedará sujeto a las disposiciones técnicas de los fabricantes y/o concesionarios administradores y el control será mediante ingreso con sistema de validación de huella digital registrado para el efecto. El uso de las máquinas será de acuerdo con las tarifas del concesionario y para ello deberá usarse en cantidad y calidad detergentes y cargas de ropa de acuerdo con la capacidad de las máquinas. El uso inadecuado o con calificación de extremo con daños a los equipos será multado.

H. FONDOS E INGRESOS EXTRAORDINARIOS

El Comité de administración podrá negociar el arriendo de ciertos bienes comunes para la realización de actividades de empresas que estén dispuestas a aportar recursos importantes a la comunidad, también podrá arrendar espacios publicitarios y en general realizar actos y suscribir contratos que acrecientes los fondos con que está dotada la Comunidad para el cumplimiento de sus propósitos.



I. MULTAS (INFRACCIONES Y SUS SANCIONES)

Las faltas se clasifican en menos graves, graves y muy graves.

Las faltas menos graves se sancionan con $25.000 las graves con $50.000 y las muy graves con $75.000. INFRACCIONES ESPECIALES SE SANCIONARAN CON EL MAXIMO LEGAL PERMITIDO.

RUIDOS MOLESTOS Se considerará ruido molesto todo aquel ruido que altere la convivencia y la tranquilidad de los vecinos y que se produzcan en la franja de horario en que no se permite hacer ruidos provenientes de ninguna fuente.

- $ 50.000.- Con notificación documentada y cargo a gasto común del departamento responsable.
- Reincidencia: En plazo inmediato o en una semana, $ 70.000.- con cargo al gasto común del departamento; aviso al propietario y eventualmente denuncia para el Juzgado de Policía Local de Santiago.

  PROCEDIMIENTO: Se hará un llamado de cortesía advirtiendo la infracción y solicitando que cese el ruido molesto de lo contrario se cursará una multa. De no hacerse caso o no atender el llamado y advertencia se cursará la multa.

ROPA Y BODEGAJE EN BALCONES:

- $ 25.000.- con notificación documentada cargo a gasto común del departamento responsable.
- PROCEDIMIENTO: Se hará un llamado de cortesía advirtiendo la infracción y solicitando que cese el ruido molesto de lo contrario se cursará una multa. De no hacerse caso de esta advertencia se cursará la multa.
-

CORTINAS FORMATO REGLAMENTO

- Primera notificación: Escrita, por formulario o email. – Plazo de normalizar 15 días.
- Segunda Notificación: Multa de $ 25.000.- por formulario respectivo.
- Reincidencias: $ 35.000.- en plazo de 3 días o reincidencia de plazo.

BOTAR BASURAS O ELEMENTOS POR BALCONES O VENTANAS, ESCUPIR O LANZAR COLILLAS DE CIGARRILLOS.

- Primera multa: $50.000.- Notificada por formulario.
- Reincidencia: $ 70.000.- Notificada por formulario en proceso de 2 a 7 días.
- Nueva Reincidencia: Se informa a propietarios y se solicita término de contrato de arriendo.
-

OMISION, NEGACION O FALSEDAD DE ANTECEDENTES DE RESIDENTES O VISITAS

- Multa única por oportunidad o evento $ 50.000.-



USO DE ESTACIONAMIENTOS DE VISITAS

- Uso permitido por departamento de 6 horas limite-
- Primera Notificación por exceso a los 15 minutos. Citofonía o personal, en caso de ser posible
- + de 15 minutos se emite multa por $ 25.000.-
- En caso de no ser posible ubicar al infractor, se autoriza la instalación de un inmovilizador al vehículo con la finalidad de que su responsable se identifique en conserjería.
- Uso de estacionamiento de visita para otros usos **no autorizados,** como juegos infantiles, lavado de material o vehículos, paseo de mascotas, etc. podrá ser sancionado por el personal de conserjería en forma directa con multa de $25.000.-

AGRESIONES VERBALES O FISICAS

-Agresiones físicas o insultos al personal de la comunidad, administrador o miembro del Comité de Administración, se considera una falta muy grave y será multada con $75.000 sin perjuicio de la respectiva denuncia.

-Agresiones físicas a residentes de la comunidad como a cualquier visita, realizada en espacios comunes , se considera una falta muy grave y será multada con $75.000 sin perjuicio de la respectiva denuncia.

MANIPULACION NO AUTORIZADA DE ELEMENTOS Y EQUIPOS

- Cualquier manipulación de puertas, ventanas, shaff eléctricos, medidores o equipos que provoquen alteración del funcionamiento de los sistemas será considerado infracción muy grave y será sancionado con $75.000 el infractor, sin perjuicio de la respectiva denuncia.

NO LIMPIAR ESPACIOS COMUNES ALQUILADOS

Se considera una falta menos grave que será sancionada con $25.000.

Procedimiento: el conserje dejará la observación estampada en la hoja de reserva y procederá a cursar la respectiva multa que será notificada en el acto o posteriormente al infractor con aviso escrito.

OCUPACION NO AUTORIZADA DE ESPACIOS COMUNES

Se considera una falta de menos grave a graves, de acuerdo al área afectadaque será sancionada con multas desde $25.000 a $75.000 según espacio y tiempo de ocupación.

Procedimiento: el conserje dejará la observación estampada en la hoja de reserva y procederá a cursar la respectiva multa que será notificada en el acto o posteriormente al infractor con aviso escrito.

OLORES MOLESTOS/HUMO A PASILLOS O BALCONES VECINOS

Se considera una falta menos grave que será sancionada con $25.000.

INFRACCIONES A LAS OBLIGACIONES SOBRE MUDANZAS O TRASLADO INTERNO DE ENSERES



Toda infracción a las normas que rigen el traslado de enseres y las mudanzas propiamente tales, haciendo uso de los ascensores tendrá una multa de $25.000.-

USO TEMERARIO DEL ASCENSOR

Cualquier contravención a las normas de uso de los ascensores que entorpezca el normal funcionamiento de estos como riñas, peleas, disturbios, bloqueos de puertas, movimientos bruscos, etc. podrá ser sancionado por la administración con multas de hasta $50.000.-

INFRACCIONES ESPECIALES:

Estas normas generales, así como el Reglamento de Copropiedad establecen normas especiales que se sancionarán con montos que van de 1 a 3 UTM.-

-Dejar excrementos o deposiciones mayores o menores de canes u otras mascotas en zonas comunes sin recoger será sancionado con multa de $150.000.- Los accesos exteriores a cada conserjería son zonas comunes.

-De acuerdo a la ley de copropiedad Inmobiliaria, el Comité de Administración está facultado para dictar normas que regulen la convivencia en el interior de la Comunidad, las que no necesariamente deben estar consideradas en este cuerpo normativos, tales como regulación de situaciones de emergencia, catástrofe, o estados de excepción. Solo bastará para su vigencia que sean comunicadas por los medios habituales a los residentes y copropietarios.

DENUNCIAS EN JUZGADO DE POLICIA LOCAL.

Con independencia de la aplicación de esta normativa por el Comité de Administración, la administración del Condominio podrá denunciar ante el Juez de Policía Local a aquellos residentes que por su actitud, comportamiento o reincidencia requiera el auxilio de los órganos jurisdiccionales.

Nota: Quedará en total responsabilidad del propietario o arrendatario, hacer cumplir a sus visitas las normas establecidas en el presente reglamento. Los residentes serán responsables de daños o infracciones causados por sus visitas y personal de servicio particular en las áreas comunes. Las multas una vez notificadas y de acuerdo a lo estipulado en la Ley 19.537 serán parte integral del gasto común y serán tratadas como tal para todos sus efectos.

Como anexos al presente reglamento interno se incluyen los protocolos de uso de quinchos, salón gourmet y salas multiuso que se encuentran a disposición de los usuarios en las respectivas instalaciones.

Se entiende como parte integrante de este Reglamento Interno el ANEXO: CUADRO RESUMEN DE MULTAS Y SUS SANCIONES.

Se deja especial constancia que este Reglamento Interno fue ratificado por asamblea de Copropietarios de fecha 6 de noviembre de 2019.